



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.404.998/0001-10

Decreto Municipal nº 31/2009 de Dezembro de 2009.

Estabelece novos critérios e preços dos terrenos e construções urbanas no município de São José do Divino (MG), para fins exclusivos de incidência do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de São José do Divino, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições, Lei Orgânica do Município,

DECRETA:

Art. 1º - Visando dar maior objetividade aos critérios para fins de classificação dos imóveis situados nos perímetros urbanos do Município de São José do Divino (MG), com vistas a incidência do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – **ITBI**, na busca do melhor caminho para realizar justiça tributária, ficam estabelecidas, a partir de 1º de Janeiro de 2010, as normas constantes deste decreto, consignada nos artigos que se seguem.

Art. 2º - Ficam instituídos, a partir de 1º de Janeiro de 2010, novos critérios para fins de classificação de imóveis, para a incidência do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – **ITBI** que se substanciam em “pontuações” e “pesos” no caso do terreno, e “porcentagens” referentes ao fator de correção para as construções, para fins de cálculo para a incidência do tributo, a ser:

I – TERRENO URBANOS

a) TOPOGRAFIA	Pontuação
1 – Plano _____	10
2 – Active/declive _____	8
3 – Irregular/Acidentado _____	4
b) PEDOLOGIA	
1 – Firme _____	10
2 – Rochoso _____	8
3 – Arenoso/Alagado _____	2
c) INFRAESTRUTURA DA RUA	
1 – Água, esgoto, luz e pavimentação _____	40
2 – Água, esgoto e luz _____	30
3 – Água e esgoto _____	10



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.404.998/0001-10

4 – Nenhum _____ 0

Art. 3º - Para o fator **LOCALIZAÇÃO**, que constitui o principal diferencial para fins de **VALORIZAÇÃO** do terreno, ficam instituídos pesos, que incidirão sobre o somatório dos demais fatores, a ser:

I – LOCALIZAÇÃO	PESO
a) Central _____	3,0
b) Adjacências do Centro _____	2,0
c) Bairros e Logradouros Simples _____	1,0

§ 1º Consideram – se CENTRAIS:

Avenida Getúlio Vargas
Praça Prefeito Jurandir José Duarte
Praça José Gregório
Praça Waldemar Farias
Rua Djair Dias de Andrade
Rua Dorneles Martins
Rua Itambacuri
Rua JK
Rua Leopoldino Aguiar Cunha
Rua Minas Gerais
Rua Ozório Paz
Rua Rui Barbosa
Rua Sebastião Timóteo de Carvalho

§ 2º Consideram – se ADJACENTES à área central:

Rua Francisco Barbosa
Rua Presidente Tancredo Neves
Rua Antônio Bastos Braga
Rua Augusto Francisco Figueiredo

§ 3º Consideram – se BAIRRO E LOGRADOUROS SIMPLES:

Rua Beco da Vitalina
Praça Nelson Martins
Rua boa Esperança
Rua da igreja
Rua da Serraria
Rua João Ciriaco
Rua José Silva Matoso
Rua Messias Gonçalves
Rua Monte Auto
Rua da Olaria
Rua Padre Vidigal
Rua São José
Rua Vereador Jefferson Campos de Carvalho
Rua Cecília Magalhães
Rua José Alves dos Santos
Rua Beira Rio



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.404.998/0001-10

Rua Antonio Machado – Povoado Nossa Senhora Aparecida.
Rua Benicio Machado - Povoado Nossa Senhora Aparecida.
Rua Domingos Serrador - Povoado Nossa Senhora Aparecida.
Rua Justino Pereira - Povoado Nossa Senhora Aparecida.
Rua Olímpio Esteves Fernandes
Rua Sercundo Pereira.

§ 4º Todos os demais bairros e logradouros não incluídos nos grupamentos acima serão classificados, para os fins desse decreto como NORMAIS.

§ 5º - Classificação do terreno, quanto à **TOPOGRAFIA e PEDOLOGIA**, deve ser pontuada segundo a predominância em pelo menos 60% (sessenta por cento) da respectiva área.

§ 6º - Quanto à **TOPOGRAFIA**, o terreno será considerado irregular ou acidentado nas seguintes hipóteses:

- a) Quando seu desnível médio natural, em relação à principal via de fatores: desnível médio (DM) igual (tendo sempre como ponto de referência a parte frontal do terreno) desnível maior (DM) mais desnível menor (DM) divididos por dois ($DM + DM = DM$) e profundidade média (PM) igual a profundidade maior (PM) mais profundidade menor (PM) divididas por dois ($PM + PM : 2 = PM$), para composição e solução da seguinte equação: $PM:100:DM:x$.
- b) Quando detenha protuberância monolítica natural que comprometa no mínimo, 40% (quarenta por cento) da respectiva área total e seja impeditiva a edificações, não constituindo simplesmente um terreno rochoso.

Art. 4º - Fica estabelecida, a seguinte tabela por m², a vigorar no período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2010:

PONTUAÇÃO FINAL ALCANÇADAS PELOS TERRENOS URBANOS (pela combinação dos Artigos 1º e 3º, retro, e respectivos parágrafos, incisos e alíneas):

A	Terrenos de até 05 pontos	R\$ 3,00
B	Terrenos com 06 a 10 pontos	R\$ 8,00
C	Terrenos com 11 a 20 pontos	R\$ 10,00
D	Terrenos com 21 a 30 pontos	R\$ 15,00
E	Terrenos com 31 a 50 pontos	R\$ 20,00
F	Terrenos com 51 a 60 pontos	R\$ 30,00
G	Terrenos com 61 a 80 pontos	R\$ 35,00
H	Terrenos com 81 a 100 pontos	R\$ 45,00
I	Terrenos com 101 a 110 pontos	R\$ 50,00
J	Terrenos com 111 a 120 pontos	R\$ 60,00
L	Terrenos com 121 a 150 pontos	R\$ 70,00
M	Terrenos com 151 a 200 pontos	R\$ 80,00
N	Terrenos acima de 200 pontos	R\$ 100,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.404.998/0001-10

Art. 5º - Considerando como padrão o lote de 360m² (12x30m) a área que exceder, oriunda exclusivamente de medida de profundidade, deste que não incida em acesso a qualquer outra via pública, será computada pela metade, para fins de incidência deste imposto.

Exemplos:

- a) Terreno com 750m² (15mx 50m), sem acesso a outra via pública: sobre a área de 450m² (15mx 30m) incidirá o imposto total; sobre a área remanescente - 300m²- o imposto incidirá apenas sobre 150m², totalizando a incidência sobre 450+150=600m².
- b) Terreno com 1000m² (10x100M), com acesso a duas ruas: o imposto incidirá sobre uma área de 750m²(correspondente a 02 lotes de 360m²) e sobre metade da área residual de 280m²(140m²), totalizando a incidência sobre 720+140=860m².

Parágrafo Único - O lote de esquina, além de ter sua área totalmente tributável, terá um índice de correção de 1,2 sobre a respectiva pontuação, na forma da tabela do art. 4º, metro, para compor a base de cálculo de incidência do tributo.

Art. 6º - Para os terrenos rurais vigorarão os seguintes preços, que só poderão ser substituídos quando o preço real de venda do imóvel, comprovada através do mercado ou dos cartórios, for superior:

I – TERRENOS RURAIS (POR HECTARES).

- a) **Terra tipo 1º**, aquela terra que tem pastagem ótima formada, limpa, que tenha boa topografia e pedologia, e de fácil acesso. **VALOR R\$ 3100,00.**
- b) **Terra tipo 2º**, aquela terra que tem pastagens boa quase toda formada, (+ OU -) limpa, que tenha boa topografia e pedologia, e de fácil acesso. **VALOR R\$ 2100.**
- c) **Terra tipo 3º**, aquela terra que tem pastagens irregular, suja, que tenha topografia e pedologia irregular, e de difícil acesso. **VALOR R\$ 1100.**

Parágrafo Único – Para fins de classificação por (categoria) qualidade e topografia do terreno, devesse prevalecer a predominante em pelo menos 60% (sessenta por cento) da área da propriedade, atestada, se necessário, por Fiscal ou outro técnico da Prefeitura.

Art. 7º - Para as **CONSTRUÇÕES** ficam instituídos os fatores abaixo e respectivos pesos, a saber:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.404.998/0001-10

CONSTRUÇÕES:

a) ÁREA CONSTRUÍDA (m2)	PONTOS
1 – inferior a 50m2 _____	10
2 – de 50 a 80 m2 _____	20
3 – de 81 a 139 m2 _____	30
4 – de 140 a 199 m2 _____	40
5 – de 200 a 300 m2 _____	60
6 – acima de 300 m2 _____	80

b) PAVIMENTOS	
1 – Único _____	20
2 – Dois _____	40
3 – Acima de dois _____	50

c) ESTRUTURA	
1 – Estuque/madeira _____	10
2 – Blocos/tijolos sem concreto _____	20
3 – Blocos/Tijolos/Concreto _____	50

d) COBERTURA	
1 – Telhas, sem forro _____	10
2 – Telhas, com forro _____	30
3 – Telhas e Laje _____	50

e) REVESTIMENTOS ESTERNOS	
1 – Sem revestimento _____	0
2 – Reboco Simples _____	10
3 – Massa fina/Pintura especial _____	30
4 – Granito/Cerâmica _____	50

f) REVESTIMENTO INTERNO	
1 – Sem revestimento _____	0
2 – Reboco Simples _____	10
3 – Massa Fina/Azulejos _____	20

g) PISO	
1 – Chão _____	0
2 – Cimento/Retalho Cer. _____	10
3 – Ardósia/ Cerâmica Simples _____	20
4 – Madeira/Cerâmica média _____	30
5 – Granito/Cerâmica e Especial _____	50



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.404.998/0001-10

h) BANHEIROS

1 – Sem chuveiro_____	-10
2 – Sem Sanitário_____	-10
3 – Com Banheiro e Sanitário_____	20
4 – Com 2 banheiros/Sanitários_____	40
5 – Com 3 banheiros/Sanit. ou mais_____	50

i) COMPLEMENTOS

1 – Sem_____	0
2 – Piscina_____	50
3 – Sauna/Hidromassagem_____	40
4 – Quadra esportiva_____	30
5 – Salão de Jogos/Festa_____	20
6 – Aquecimento Solar_____	10

j) INSTALAÇÃO ELÉTRICA

1 – Sem_____	0
2 – Aparente_____	10
3 – Embutida_____	20

§ 1º - **A ÁREA CONSTRUÍDA** engloba toda a área coberta do imóvel e as descobertas, como piscina, quadra e similares, podendo ser aferida pelo recadastramento imobiliário ou arbitramento, quando inacessível a fiscal ou técnico da Prefeitura.

§ 2º - **O REVESTIMENTO EXTERNO**, do imóvel deve ser pontuado por sua fachada frontal.

§ 3º - **O REVESTIMENTO INTERNO** do imóvel deve ser pontuado pela predominância nas áreas nobres; salas, dormitórios, cozinha, banheiros.

§ 4º **O PISO** do imóvel deve ser pontuado pela predominância da área interna.

§ 5º **Quando os registros da prefeitura (OBRAS E FAZENDA)** não detiverem elementos para melhor classificação do imóvel em consonância com as alíneas "a" a "i" e parágrafos 2º e 4º deste artigo, o imóvel deverá ser visitado pelo fiscal ou outro técnico do município, cuja recusa de acesso, pelo proprietário, implicará em "lançamento por arbitramento".

Art. 8º- Passam a vigorar, no período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2010, os preços do metro quadrado de área construída, no município de SÃO JOSÉ DO DIVINO-MG, para fins exclusivos do **ITBI**, de acordo com a pontuação obtida pelos critérios estabelecidos no Art. 6º e , conforme tabela abaixo:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.404.998/0001-10

A	Até 100 pontos	R\$ 20,00
B	Até 101 a 130	R\$ 40,00
C	Até 131 a 160	R\$ 60,00
D	Até 161 a 200	R\$ 80,00
E	Até 201 a 240	R\$ 100,00
F	Até 241 a 300	R\$ 120,00
G	Até 301 a 350	R\$ 140,00
H	Acima de 350 pontos	R\$ 160,00

Art. 9º - O Imposto de que trata este Decreto incidirá, cumulativamente, sobre os valores globais do terreno e da construção, conforme artigos 2º a 5º, seus parágrafos e alíneas, e 7º acima, sendo também devido, da mesma forma, sobre as áreas rurais, respectivas construções, pela combinação dos artigos 5º, 6º e 7º supra.

Art. 10º - Este decreto entra em vigor a partir da data de sua publicação, revogado todas as disposições em contrário, especialmente o decreto nº31/2009.

São José do Divino – MG 22 de dezembro de 2009

Geraldo Guedes Rodrigues
Prefeito Municipal